

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11853 *Resolución de 12 de mayo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ferrol, por la que se califica negativamente la solicitud de rectificación de determinadas inscripciones.*

En el recurso interpuesto por doña C. L. C. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ferrol, don Eduardo Rouco Couzo, por la que califica negativamente la solicitud de rectificación de determinadas inscripciones.

Hechos

I

Doña C. L. C. P., mediante una serie de documentos (instancia privada, copias de sentencias, escrituras notariales y planos urbanísticos, entre otros), reiterando y ampliando otras solicitudes previas, incidía, fundamentalmente en la regularización registral de ciertas inscripciones de las fincas registrales número 1.730 y 1.731 y su agrupación en la registral 15.876 (en el año 1957) del Registro de la Propiedad de Ferrol «si procedía», así como que el registrador «verifique las descripciones en títulos obrantes en el Registro para las inscripciones de las fincas 1730, 1731 y 15876 (...)», entre otros asuntos.

Doña C. L. C. P. hacía referencia a una presunta ilegalidad de ciertas licencias urbanísticas (y actuaciones registrales conexas), sobre la finca registral número 15.876, edificio situado en Ferrol, dividido horizontalmente, donde ella era propietaria, con carácter ganancial, de una vivienda y una plaza de garaje.

Doña C. L. C. P. solicitaba, entre otros aspectos, la rectificación de supuestos errores tanto en la agrupación que dio lugar a la formación de la finca registral 15.876, como en las operaciones siguientes de obra nueva (previo derribo de la edificación preexistente) y declaración de propiedad horizontal.

II

Presentada el día 19 de diciembre de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Ferrol, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Documentación presentada por doña C. L. C. P. el 19 de diciembre de 2024, bajo el asiento 2894 del Diario 2024.

En relación al asunto de referencia, el registrador que suscribe hace constar lo siguiente:

Hechos:

1.º Se presenta el 19 de diciembre de 2024 (Asiento de presentación 2894/2024) por doña C. L. C. P. una serie de documentos (instancia privada, copias de sentencias, escrituras notariales y planos urbanísticos, entre otros) por los que, reiterando y ampliando otras solicitudes previas (en concreto, la presentada bajo el Asiento

vigente 2350/2024, calificada negativamente) incide, fundamentalmente en los siguientes asuntos:

a) La regularización registral de ciertas inscripciones de las fincas 1730, 1731 y su agrupación en la registral 15876 (en el año 1957) “si procedía”, así como que el Registrador “verifique las descripciones en títulos obrantes en el Registro para las inscripciones de las fincas 1730, 1731 y 15876 (...)”.

b) La petición de información y queja (objeto de otro escrito) sobre las actuaciones registrales relacionadas con dichas fincas y su traslado a la Dirección General de Seguridad jurídica y fe pública, así como la rectificación “de ser el caso” de ciertas inscripciones sobre las mencionadas fincas.

c) Asimismo, se solicita que el Registrador aclare si tales inscripciones se hicieron conforme a la normativa urbanística (PX84, PEPRI 95 del Concello de Ferrol) y que solicite al Ayuntamiento de Ferrol la documentación precisa para verificar la corrección de tales inscripciones.

2.º Tales pretensiones, y alguna más contenida en el escrito (al que, por su extensión, me remito), relacionadas con la legalidad de ciertas licencias urbanísticas y las actuaciones del Registro de la Propiedad sobre las mismas, han sido, con pequeñas variaciones, ya tratados por este Registrador en numerosas ocasiones anteriores.

Especialmente se advierte de que se existe una nota de calificación vigente relacionada con el Asiento de presentación 2350/2024, que debe entenderse inalterada en cuanto a los Hechos y Fundamentos de Derecho contenidos en la misma, sobre los cuales no se realiza ahora ninguna manifestación, más que la remisión a la nota señalada.

Por ello, procede reiterar, una vez más, las conclusiones ya abundantemente expuestas y denegar las actuaciones y rectificaciones solicitadas, por los siguientes Fundamentos de Derecho:

Fundamentos de Derecho:

1.º Sobre el objeto del Registro de la propiedad y la labor del Registrador.

De acuerdo con el artículo 1.º de la Ley Hipotecaria: “1.º El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”.

Según el art. 18 de la Ley hipotecaria: “1.º Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Consecuentemente con ello, la labor de inspección urbanística que se solicita en la documentación presentada, así como la petición de que por parte del Registrador que suscribe se solicite al Ayuntamiento de Ferrol la documentación precisa para verificar la corrección de ciertas inscripciones, son totalmente extrañas a la función registral y, por tanto, no se puede acceder a las mismas.

Se recuerda que, en conformidad con la Constitución española (art. 148.1.º3.º) es competencia de las Comunidades Autónomas la “ordenación del territorio, urbanismo y vivienda”, tal y como se desarrolla en las diferentes leyes sectoriales del suelo, las cuales atribuyen competencias urbanísticas tanto a las propias Comunidades Autónomas, como a los Ayuntamientos, sin que de las mismas se deriven funciones de supervisión técnica encomendadas a los Registradores de la Propiedad, que, por otro lado, son funcionarios públicos (art. 274 LH) y profesionales del Derecho (art. 279 LH) y no personal técnico que deba controlar el contenido concreto de las licencias urbanísticas y, en su caso, su adecuación a los planes urbanísticos del Ayuntamiento.

En congruencia con lo anterior, y en cuanto al objeto y labor del registro de la propiedad, se pone de manifiesto que en el mismo no se guardan copias de los

documentos notariales que causan los asientos registrales, sino que, una vez despachados, se devuelven a los presentantes. Por ello no puede accederse a la petición de que el Registrador “verifique las descripciones en títulos obrantes en el Registro para las inscripciones de las fincas 1730, 1731 y 15876 (...)”.

2.º Rectificación del Registro.

En cuanto a la rectificación del Registro, se hace constar que, en el caso de existir error material en los documentos que en su día causaron las inscripciones ahora cuestionadas, tales documentos deben ser corregidos por las mismas personas que los otorgaron (o sus herederos), u obtener la pertinente resolución judicial que así lo ordene, tal y como señala la Resolución de la Dirección general de seguridad jurídica y fe pública de 13 de abril de 2009, de acuerdo con lo establecido por la legislación notarial y la regulación que, sobre documentos públicos, contienen el Código Civil (art. 1280 y cc.) y la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Se recuerda, además, que, en conformidad con el artículo 1.º de la Ley hipotecaria, apartado 3.º: “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley”.

Por tanto, una vez practicados tales asientos, debe procederse, para su rectificación, a obtener la pertinente sentencia judicial que así lo ordene, especialmente en un caso como el presente que afecta a una finca sobre la que se ha declarado un edificio en propiedad horizontal, sin que conste el consentimiento de todos sus titulares para la rectificación pretendida, tal y como exige el artículo 20 de la Ley hipotecaria (principio de tracto sucesivo):

“1.º Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

2.º En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.”

Por todo lo anterior, se deniegan las operaciones solicitadas (...)

Contra esta calificación cabe (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Rouco Couzo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ferrol a día diez de enero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. L. C. P. interpuso recurso el día 13 de febrero de 2025 alegando lo siguiente:

«Es evidente que puede el Registrador, por no ser su deber, denegarme tratar con el Concello de Ferrol que va a realiza el Concello para regularizar la contrariedad entre el plan especial vigente y el plan general vigente, que mantiene en el PX01 vigente el tipo de suelo urbano de simple conservación del PX84 en el cual se inscribió la actual obra nueva y división horizontal (tal como le demuestran los documentos públicos que le aporté que causaron inscripciones 3.^a y 4.^a). El plan especial vigente en el barrio histórico (...) mantiene contra el plan general vigente un presunto suelo urbano genérico consolidado y la alineación en c/ (...), pues para el general vigente, PX01, la finca está en suelo urbano de simple conservación y debe cumplir una alineación diferente en caso de obra nueva (pero idéntica la exigida en el PX84 en caso de obra nueva). El actual plan especial ve a la parcela como urbana genérica consolidada al cualificar a la actual

edificación conforme a su ordenación ocupándola al completo y sin cumplir la alineación exigida en el vigente PX01, alineación idéntica al derogado PX84 (planeamiento en el que ocurren las inscripciones 3.^a y de la finca 15876 en 1998). No es su deber tratar este tema con nadie de urbanismo del Concello, independientemente, como es de esperar, de que el Registrador de Ferrol hable causalmente en la calle, en larga conversación privada desde luego a respetar, con la que ha sido asesora de urbanismo para los alcaldes de Ferrol durante los últimos 22 años (casi como una funcionaria, disfrutando del comienzo del vigente y el nacimiento del plan especial del Barrio [...] vigente).

Es evidente que puede denegarme, considerándome no promotora que inscribió a su nombre la edificación preexistente y luego la demolición de la preexistente y edificación de la actual y su división, entendiéndome que no siendo yo dicha promotora no tengo derecho a corregir la incongruencia en límites adyacentes no coincidentes de las parcelas que sufrieron agrupación en su día y donde se demolió y edificó por primera vez en la parcela agrupada y por primera vez se la dividió horizontalmente; para hacer desaparecer por demolición a la edificación preexistente, su patio y su pozo, y luego contener a la edificación actual y la primera división horizontal de la finca. La agrupación es a día de hoy solo registral, carece de constancia administrativa (si bien tanto el PX84 como el vigente exigen que además se regularice administrativamente). Pero ello no exime a que, bajo el principio de buena fe y transparencia, el Registrador actual reclame la corrección de la incongruencia de linderos adyacentes de fincas agrupadas al que considera último promotor en la finca urbana, el que inscribió por primera vez división horizontal en dicha agrupación. Pero también le he demostrado que en 2919 el Concello de Ferrol me implica en el IU 631/98, haciéndome con derechos y deberes de promotora del edificio en división horizontal con otros, y el Registrador actual sabe que el Concello lo hizo gracias a que él informó de mi propiedad y de la de los restantes propietarios en la división horizontal, entre los que está el promotor originario, cuando el Concello se lo requirió para anotar al IU 631/98, sin que el Registrador requiriese al Concello información acerca del expediente pretendido anotar y evaluara previamente si este era o no anotable (de hecho a día de hoy todavía no se ha anotado). Por ello ya que yo, junto a restantes comuneros, somos considerados por el Concello promotores de lo demolido, edificado e inscrito en 1998, entiendo que el Registrador no solo debe exigir al titular por inscripciones 3.^a y 4.^a de la finca 15.876 la corrección de la incongruencia sino que muy probablemente deba exigirlo a la comunidad horizontal creada en la finca 15.876, entre cuyos comuneros está el originario promotor.

Lo que no contesta el Ilmo. Registrador es porque el error material de llevar al Registro las manifestaciones de otorgantes respecto a un “estado de ruina” en las inscripciones 3.^a y 4.^a que le demuestro es estado urbanístico que no fue acreditado en dichos títulos reconocido por la administración local. No expresa por qué no es a su juicio error material o de hecho (ya se ve que no es aritmético) y por tanto el Registrador no tiene el deber de corregirlo. En su escrito de cualificación de denegación, de echo [sic], evita poner que se inscribió un “estado de ruina” en las inscripciones 3.^a y 4.^a (lo omite) y que yo le demuestro con los títulos originales que dicho estado urbanístico no fue acreditado (lo omite); en ningún momento, además, me reclamó certificado del Concello de que jamás dicho estado urbanístico se declaró en (...) (certificado que tengo solicitado al Concello pero que no emite). Tampoco aclara en que afectaría a la integridad y contenido de las inscripciones 3.^a y 4.^a el retirar de ellas de una manifestación, realizada solo a título de apreciación personal, del “estado de ruina” del edificio inicial en la finca que no debió acceder al registro debido a ser únicamente apreciación urbanística de índole privada y no urbanística acreditada. El Registrador sabe que actos no conformes con la legalidad que pueden afectar a terceros de forma injusta o perjudicial, siguiendo el principio de buena fe, no pueden figurar en el Registro (art. 98 LH) y que la información en el Registro se presume exacta y correcta y los interesados pueden confiar en ella (art. 3 de la L 24/2001 de medidas urgentes en materia de registradores y notarios), salvo errores corregibles, ante los cuales el Registrador debe actuar de forma transparente y sin favoritismo, garantizando la

integridad y claridad de actos y derechos contenidos en el Registro, evitando los ilegales y viciados. La transparencia implica inscripciones y actos del Registrador claros y accesibles a todos los interesados y la buena fe obliga al Registrador a actuar de forma objetiva y conforme a la ley.

Los errores materiales, evidentemente ocurridos por descuido o confusión de datos de los otorgantes, notarios o de los propios registradores, deben ser corregidos por el Registrador así los conozca de oficio o por demostración de los mismos por parte de interesados (art. 222 LH, también los de hecho y aritméticos que aparezcan en asientos, sin alterar la esencia de los derechos de terceros y la naturaleza jurídica del acto inscrito y el art. 40 de la LH añade que puede hacerlo sin precisar resolución judicial al respecto). Sabe que no todas las manifestaciones de otorgantes pueden disfrutar de la fe pública del Registro: desde luego no declaraciones de ruina que no se declararon por el Concello de Ferrol y si disfrutaban de dicha fe pública es en evidente error material o de hecho (independientemente de que el mismo se realizara con o sin dolo) (...) jamás tuvo declaración administrativa alguna de estado de ruina y el art. 199 (L 24/201, de 27 de diciembre) estipula que no se puede inscribir, salvo evidente error, ninguna manifestación urbanística si no se encuentra debidamente autorizada, registrada o certificada por los órganos municipales competentes y el art. 5 de la L 14/1944, de 24 de noviembre de la Ley del Registro de la Propiedad establece que la falta de una debida autorización administrativa respecto a una manifestación de índole urbanístico impide su inscripción.

Termino indicando que el error en la 1.ª inscripción de la finca 15876 de tipo aritmético, en la cual se dice que una superficie que constaba en el registro debe cambiarse por otra al juzgar a la preexistente en error, realmente es error de hecho pues cambia la medida de superficie de la obra preexistente (suma del suelo ocupado por el edificio preexistente de su planta semisótano y su planta baja) por la medida de la superficie de la parcela agrupada (suma de la superficie proyectada en planta de la edificación preexistente y la ocupada por el patio propio que se le agrupa teniendo un pozo, del cual se decide dejar de dan constancia registral). Respecto a este error que señalé en el punto 1 de mi solicitud, el Registrador en su escrito de denegación procede igualmente a simplemente ni nombrarlo.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 1, 18, 19 bis, 38, 40, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo, 6 de septiembre y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023 y 25 de abril, 28 de mayo, 11 de julio y 2 de octubre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto una solicitud de rectificación de determinadas inscripciones registrales, por entender la recurrente que se han cometido determinados errores, así como una presunta ilegalidad de ciertas licencias urbanísticas (y actuaciones registrales conexas), sobre la finca registral 15.876 de Ferrol, edificio situado en Ferrol, dividido horizontalmente, donde ella es propietaria, con carácter ganancial, de una vivienda y una plaza de garaje.

El registrador de la Propiedad califica negativamente por entender que las inscripciones practicadas están bajo la salvaguardia de los tribunales.

La recurrente considera que se cometieron determinados errores en las fincas 1.730 y 1.731 y su agrupación en la registral 15.876 (en el año 1957).

2. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en su primer apartado dispone: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Como consecuencia de ello, el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Por ello, la rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, al disponer:

«La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.»

La rectificación, en consecuencia, exige el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial en procedimiento seguido contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

3. En el presente expediente la titular de un elemento independiente de una propiedad horizontal solicita la rectificación de las inscripciones de las fincas de origen y de la matriz formada por agrupación de las fincas por entender que, en su opinión, se han cometido diversos errores, así como una presunta ilegalidad de ciertas licencias urbanísticas (y actuaciones registrales conexas), sobre la finca registral 15.876 de Ferrol, edificio situado en Ferrol, dividido horizontalmente.

Como ha quedado expresado en el anterior fundamento de Derecho, no consta si el posible error lo es en el título que motivó la inscripción, o si se fue un eventual error registral; pero, en cualquier caso, la eventual rectificación, que en su caso debiera practicarse, debe realizarse por los procedimientos legales regulados en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, antes expuesto.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de mayo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.